

1. Muster-Teilungserklärung

Präambel

Im Grundbuch des Amtsgerichts (...) sind im Grundbuch vom (...), Band (...), Blatt (...) als Eigentümer eingetragen (...).

Diese Personen werden nachfolgend als Eigentümer bezeichnet.

Das vorgenannte Grundbuch hat den nachfolgend wiedergegebenen wesentlichen Inhalt:

Bestand Nummer (...), Gemarkung, Flur, Flurstück, Größe;

Abteilung I: Eigentümer

Abteilung II: Allgemeine Lasten

Abteilung III: Grundpfandrechte

Das Grundstück ist mit einem *5-stöckigen Wohn- und Geschäftshaus* bebaut.

Teilung durch den Eigentümer

§ 1 Grundstücksteilung und Miteigentumsanteile

Der Eigentümer bezieht sich auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung gemäß § 7 Nr. 2 WEG der (Behörde), AZ:, vom ... und teilt das Eigentum an dem vorgenannten Grundbesitz zum Zweck der Begründung von Teil- und Wohnungseigentum gemäß § 8 WEG in *9 Miteigentumsanteile*. Mit jedem Miteigentumsanteil wird das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung - das „Wohnungseigentum“ - oder an nicht zu Wohnzwecken bestimmten Räumen – dem so genannten „Teileigentum“ - verbunden und zwar jeweils samt Nebenräumen wie folgt:

Miteigentumsanteil in 1/10.000	Wohnungs-/Teil-Eigentum Nr.	Beschreibung des Sondereigentums	Sonstiges
1.000	1	Ladenlokal im Erdgeschoss links	Verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan blau schraffierten Terrasse
1.000	2	Ladenlokal im Erdgeschoss rechts	Verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan als Nr. 1 bezeichneten Stellplatz
2.000	3	Büro/Geschäftsräume im 1. Obergeschoss, im Aufteilungsplan als Nr. 3 bezeichnet	Verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan als Nr. 2 bezeichneten Stellplatz
(...)	(...)	(...)	(...)
1.000	9	Wohnung im 4. Obergeschoss rechts mit Balkon, im Aufteilungsplan als Nr. 4 bezeichnet	Verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan als Nr. 6 bezeichneten Stellplatz; ferner verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Dachboden
Gesamt: 10.000 / 10.000			

Der Aufteilungsplan ist Bestandteil dieser Urkunde.

Nach Erklärung des Eigentümers werden die Miteigentumsanteile, mit denen das Sondereigentum verbunden ist, auf der Grundlage der Wohn- bzw. Nutzflächen der Räume berechnet.

Das im Lageplan (...) angelegte Grundstück dient der gemeinschaftlichen Nutzung aller Wohnungs- oder Teileigentümer. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Urkunde. Er ist den Vertragsparteien bei der Beurkundung zur Durchsicht vorgelegt und von diesen genehmigt worden.

Das Eigentum und seine Nutzung sind durch die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) und die Bestimmungen der nachfolgenden Miteigentums-/ Gemeinschaftsordnung beschränkt.

§ 2 Eintragungsbewilligung

Der Eigentümer bewilligt und beantragt in das Grundbuch einzutragen:

1. Die Teilung des in dieser Urkunde bezeichneten Grundbesitzes nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und den Erklärungen in dieser Urkunde;
2. die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung samt Sondernutzungsrechten gemäß Anlage 1 dieser Urkunde als Inhalt des Wohnungs- oder Teileigentums.

2. Muster - Gemeinschaftsordnung

§ 1a Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die in der Teilungserklärung bestimmten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf dem Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers - über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus - beeinträchtigt (§ 14 WEG) oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Zum Sondereigentum gehören insbesondere:

- der Balkon: Der Balkonraum, der Putz und der Anstrich an der Innenseite der Brüstung.
- bei Dachterrassen: Die Innenwände und -teile außer den Bestandteilen, die eine Wärmedämmung, Feuchtigkeitssperre oder eine Schalldämmung tragen.
- der Wand- und Deckenputz der Räume des Sondereigentums und zwar unabhängig davon, ob diese Wände im Gemeinschafts- oder im Sondereigentum stehen und ob sie tragend oder nicht tragend sind;
- die nicht tragenden Innenwände zwischen den Räumen ein- und desselben Sondereigentums, Tapeten oder Wandverkleidungen aller Art, Fußbodenbeläge, Jalousien, Markisen und Rollläden, alle Bad- und WC-Einrichtungen bzw. Armaturen, die Versorgungsleitungen (für Kalt- und Warmwasser, Gas, Strom; die Heizungsrohre und die Leitungen der Sanitäreinrichtungen) jeweils von der Abzweigung in die einzelne Sondereigentumseinheit, mit Ausnahme der Durchgangsleitungen, sowie der Heizkörper und der Thermostatventile.
- die Innenseite der Fenster sowie die in das Wohnungs-/Teileigentum ragenden Bedienelemente.

Sondereigentum sind die im Aufteilungsplan entsprechend gekennzeichneten Räume auch dann, wenn sie hier nicht oder nicht richtig beschrieben sein sollten.

§ 1b Gegenstand des Gemeinschaftseigentums

Gegenstand des Gemeinschaftseigentums sind

- das Grundstück, insbesondere alle Freiflächen sowie
- diejenigen Teile des Gebäudes, die für seinen Bestand oder für seine Sicherheit erforderlich sind; ferner
- die Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch aller Wohnungs- oder Teileigentümer dienen.
- Zum Gemeinschaftseigentum gehören alle Gegenstände, die nicht zu Sondereigentum erklärt werden können, als auch solche, die nicht zu Sondereigentum erklärt worden sind, insbesondere
 - o Fundamente, tragende Wände (auch innerhalb des Sondereigentums), Fassaden inklusive Außenputz, Bedachung, Treppenhaus, Flure, Estrich.
 - o die Fenster mit Ausnahme der Innenansicht.
 - o die Hauptversorgungsleitungen für Wasser, Gas, Strom, Kanalisation, die Zentralheizung inklusive der Messeinrichtungen, die Anschlussleitungen bis zur Abzweigung in das Sondereigentum, Aufzugsanlagen, die Balkonplatten und -brüstungen sowie die Wärme- oder Schalldämmung und die Feuchtigkeitssperren, die Terrassenflächen von Erdgeschosswohnungen, Hauseingangs- und Wohnungsabschlusstüren, Schornsteine, Lichtschächte etc.
 - o Alle Einrichtungen und Anlagen auf dem unbebauten Grundstück, wie Wege, Spielplatzausstattungen, Lampen, Zäune und Zufahrten.
- Zum Gemeinschaftseigentum ist auch das Verwaltungsvermögen zu zählen, insbesondere die Instandhaltungsrückstellung. Eine Abfindung oder Auszahlung der Instandhaltungsrückstellung kann nicht verlangt werden. Schließlich gehören dazu sonstige bewegliche Sachen wie zum Beispiel Gartengeräte und Handwerkszeug, die der Gemeinschaft dienen.

§ 2 Vertretungsregelungen

1) bei mehreren Eigentümern

Gehört ein Sondereigentum mehreren Personen gemeinschaftlich, ist ein geeigneter Vertreter zu bestellen und dem Verwalter bekannt zu geben. Wird kein Bevollmächtigter benannt, ist der Verwalter verpflichtet, die Zustellung an alle an der Wohnung beteiligten Eigentümer vorzunehmen.

Auf Beschluss der Eigentümergeinschaft ist die Vollmacht in öffentlich beglaubigter Form zu erteilen.

Die Vollmacht ist für alle im Zusammenhang mit dem Sondereigentum und eventuellen Sondernutzungsrechten stehenden Rechten und Pflichten zu erteilen, insbesondere für die umfassende Vertretung in der Eigentümerversammlung und die Abgabe und den Empfang von Willenserklärungen und Zustellungen.

2) bei Abwesenheit des Eigentümers

Ist ein Eigentümer nicht nur vorübergehend an der Besorgung seiner Angelegenheiten gehindert oder hat ein Eigentümer seinen Wohnsitz im Ausland, ist ein Zustellungsbevollmächtigter mit Wohnsitz in Deutschland zu bestellen. Solange von im Ausland lebenden Eigentümern keine Vollmacht vorliegt, ist der Verwalter zur Entgegennahme von Zustellungen berechtigt.

§ 3 Gesamtschuldnerische Haftung bei mehreren Eigentümern

Gehört ein Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht mehreren Personen gemeinschaftlich, haften diese für die Verpflichtungen als Gesamtschuldner und fungieren hinsichtlich der sich daraus ergebenden Ansprüche als Gesamtgläubiger.

§ 4 Zweckbestimmung

Die Ladenlokale im Erdgeschoss und die Büro/Geschäftsräume im 1. OG dienen der dauerhaften gewerblichen Nutzung. Die Wohnungen in den Stockwerken 2 bis 5 dienen der dauerhaften Nutzung zu Wohnzwecken.

Eine vorübergehende Nutzung der Wohnungen zu gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken ist zulässig, soweit die übrigen Eigentümer nicht stärker beeinträchtigt werden als bei einer zulässigen Nutzung zu Wohnzwecken.

Eine dauerhafte Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum oder umgekehrt ist nur mit Zustimmung der Eigentümergeinschaft zulässig. Die Zustimmung kann aus wichtigem Grund verweigert werden, wenn

- die geänderte Nutzung rechtlich unzulässig ist,
- ein Mitglied der Eigentümergeinschaft über das bei einem ordnungsgemäßen Zusammenleben hinausgehende Maß beeinträchtigt wird.

Wird das Gemeinschaftseigentum durch die geplante Änderung stärker genutzt, kann durch einen mehrheitlichen Beschluss der Eigentümerversammlung der Anteil des betroffenen Eigentümers an den gemeinschaftlichen Lasten erhöht werden, solange dies einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht.

§ 5 Nutzung

1) Sondereigentum

Jeder Wohnungs- oder Teileigentümer hat das alleinige Recht, die in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteile sowie die ihm zugewiesenen Sondernutzungsflächen beliebig zu nutzen, soweit nicht das Gesetz, insbesondere die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, öffentlich-rechtliche Bestimmungen, die Zweckbestimmung, die Beschlüsse und Vereinbarungen der Eigentümergeinschaft, soweit sie ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, entgegenstehen.

Durch die Nutzung des Sondereigentums darf kein Mitglied der Eigentümergeinschaft über das bei einem ordnungsgemäßen Zusammenleben hinausgehende Maß beeinträchtigt werden. Jeder Wohnungs- oder Teileigentümer muss auf Besucher, Kunden oder Mieter dahingehend einwirken, dass keine entsprechenden Störungen entstehen.

2) Sondernutzungsflächen

Dem Eigentümer eines bestimmten Sondereigentums wird das Recht zur alleinigen unentgeltlichen Nutzung bestimmter Teile des gemeinschaftlichen Eigentums eingeräumt, die übrigen Miteigentümer werden von der Mitbenutzung ausgeschlossen. Durch diese Nutzung darf kein Mitglied der Eigentümergemeinschaft über das bei einem ordnungsgemäßen Zusammenleben hinausgehende Maß beeinträchtigt werden. Jeder Eigentümer muss darauf hinwirken, dass seine Besucher, Kunden oder Mieter, entsprechende Störungen unterlassen.

Der Sondernutzungsberechtigte hat die Kosten der Instandsetzung und -haltung für die ihm zugewiesenen Sondernutzungsflächen und -einrichtungen selbst zu tragen.

3) Gemeinschaftseigentum

Jeder Miteigentümer hat das Recht, die im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile des Gebäudes mitzunutzen. Das Recht kann auf Mieter und sonstige Berechtigte übertragen werden.

Durch den Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums darf kein Mitglied der Eigentümergemeinschaft über das bei einem ordnungsgemäßen Zusammenleben hinausgehende Maß beeinträchtigt werden. Jeder Wohnungs- oder Teileigentümer muss darauf hinwirken, dass seine Besucher, Kunden oder Mieter Störungen unterlassen.

4) Hinweisschilder

Wohnungs- oder Teileigentümer, die gewerblich oder freiberuflich tätig sind, können an der Außenfassade des Gebäudes - mit Zustimmung des Verwalters - Hinweisschilder anbringen. Der Verwalter darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern; er darf Änderungen oder Auflagen nur aus sachlichen Gründen verlangen. Verweigert der Verwalter die Zustimmung, kann sie durch einen Beschluss der Eigentümerversammlung ersetzt werden. Die Kosten der Befestigung und der Beseitigung hat der jeweilige Wohnungs- oder Teileigentümer zu tragen.

Der jeweilige Wohnungs- oder Teileigentümer ist verpflichtet, die Schilder unverzüglich zu entfernen, wenn die gewerbliche oder freiberufliche Nutzung endet oder er die Eigentümergemeinschaft verlässt. Dem Eigentümer bleibt vorbehalten, noch für einen Zeitraum von drei Monaten nach dem Auszug in gleicher Form auf die Verlegung der Geschäftsräume hinzuweisen.

5) Dachboden

Der Dachboden darf zum Abstellen und Lagern nicht feuergefährlicher oder brennbarer Gegenstände genutzt werden.

Ist einem Wohnungs- oder Teileigentümer das Sondernutzungsrecht am Dachboden zugewiesen, hat dieser Eigentümer das Recht, mit Zustimmung der Eigentümerschaft den Dachboden zu Wohnzwecken auszubauen, entsprechend zu nutzen und die erforderlichen Versorgungsleitungen an die Hauptleitungen anzuschließen. Der Berechtigte darf Wand- und Deckendurchbrüche vornehmen und Dachflächenfenster einbauen.

Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden und ist insbesondere dann zu erteilen, wenn

- der Wohnungs- oder Teileigentümer nachweist, dass die geplanten Maßnahmen sach- und fachgerecht geplant sind und die Standsicherheit und der Brandschutz nicht beeinträchtigt sind;
- für die geplanten Maßnahmen eine Baugenehmigung vorliegt oder nachgewiesen ist, dass keine Baugenehmigung erforderlich ist;
- sich der Wohnungs- oder Teileigentümer verpflichtet, die Ausführung der Maßnahmen den Miteigentümern mindestens 4 Wochen vor Beginn schriftlich anzuzeigen.

Die mit dem Ausbau verbundenen Kosten trägt der Berechtigte, ebenso den Ersatz für Schäden am Gemeinschafts- oder einem anderen Sondereigentum, die ursächlich auf die Ausbauarbeiten zurück zu führen sind.

Die Eigentümergemeinschaft ist berechtigt, die Kosten und Lasten nach dem Ausbau neu zu verteilen und durch einen Mehrheitsbeschluss den veränderten Verhältnissen anzupassen.

6) Haustiere

Die Haltung von Haustieren bedarf der Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt oder aus sachlichen Gründen von Auflagen abhängig gemacht werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn ein Mitglied der Eigentümergemeinschaft über das bei einem ordnungsgemäßen Zusammenleben hinausgehende Maß beeinträchtigt wird. Erhebliche Beeinträchtigungen sind:

- die Haltung von gefährlichen Tieren, z. B. Kampfhunde,
- eine übermäßige Haltung von Tieren,
- keine artgerechte Tierhaltung.

Die Zustimmung oder Verweigerung des Verwalters kann durch einen Beschluss der Eigentümerversammlung ersetzt werden, wenn dieser einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht.

§ 6 Veräußerung

Die Wohnungs- oder Teileigentümer sind berechtigt, ihr Sondereigentum mit den verbundenen Sondernutzungsrechten frei zu veräußern. Die Veräußerung ist dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

Darüber hinaus sind folgende Vorgaben zu beachten:

- 1.) Für den Fall der Veräußerung tritt der verkaufende Wohnungs- oder Teileigentümer den Teil des Verkaufserlöses an die Eigentümergemeinschaft ab, der seinen Rückständen an den anteiligen Kosten und Lasten des Gemeinschaftseigentums zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung des Veräußerungsvertrages entspricht. Voraussetzung ist, dass diese Rückstände aufgrund einer rechtskräftigen Entscheidung eines ordentlichen Gerichtes oder aufgrund wirksamer Vereinbarungen bzw. Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft fällig werden.
- 2.) Der verkaufende Wohnungs- oder Teileigentümer ist verpflichtet, den Erwerber auf die Abtretung hinzuweisen und die Zahlung des entsprechenden Erlösanteils unmittelbar an die Eigentümergemeinschaft zu veranlassen

§ 7 Vermietung

Die Wohnungs- oder Teileigentümer sind berechtigt, ihr Sondereigentum mit den verbundenen Sondernutzungsrechten frei zu vermieten. Die Vermietung ist dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

Darüber hinaus sind folgende Vorgaben zu beachten:

- 1.) Der vermietende Teil- oder Wohnungseigentümer hat dem Mieter alle Verpflichtungen aufzuerlegen, die sich aus dieser Gemeinschaftsordnung und der Hausordnung für die Benutzung seines Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums ergeben.
- 3.) Der vermietende Teil- oder Wohnungseigentümer haftet für die Verstöße der Mieter wie für eigene Verstöße gegen die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung. Stören oder belästigen Mieter die anderen Bewohner in unzumutbarer Weise, ist der Vermieter verpflichtet, die Unterlassung der Störung zu verlangen und das Mietverhältnis gegebenenfalls zu kündigen.
- 4.) Nicht zulässig ist die Vermietung an einen ständig wechselnden Personenkreis (Ferienwohnung), oder die getrennte Vermietung der Sondernutzungsflächen. Die Nutzung der Wohnungen als Ferienwohnung stellt eine Nutzungsänderung gegenüber der Zweckbestimmung gemäß § 4 dieser Teilungserklärung dar.

§ 8 Bauliche Veränderungen

1.) Bauliche Veränderungen am Sondereigentum

Bauliche Veränderungen am Sondereigentum, welche die Bestandteile des Gebäudes die zum Gemeinschaftseigentum gehören, beeinträchtigen, bedürfen der Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden und ist insbesondere dann zu erteilen, wenn

- der Wohnungs- oder Teileigentümer nachweist, dass die geplanten Maßnahmen sach- und fachgerecht geplant sind und die Standsicherheit und der Brandschutz nicht beeinträchtigt sind;
- für die geplanten Maßnahmen eine Baugenehmigung vorliegt oder nachgewiesen wird, dass keine Baugenehmigung erforderlich ist;
- sich der Wohnungs- oder Teileigentümer verpflichtet, die Ausführung der Maßnahmen den Miteigentümern mindestens drei Wochen vor Beginn schriftlich anzuzeigen.

Die Zustimmung oder Verweigerung des Verwalters kann durch einen Beschluss der Eigentümerversammlung ersetzt werden, wenn dieser einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht.

Weiteres Sondereigentum kann durch die Teilung eines bestehenden Sondereigentums begründet werden. Ebenso können mehrere Sondereigentumseinheiten zu einem Sondereigentum zusammengelegt werden. In diesem Zusammenhang darf auch Gemeinschaftseigentum (zum Beispiel Decken und Wände) durchbrochen oder bestehende Durchbrüche verändert werden, um einen Zugang vom Gemeinschaftseigentum oder zum neuen Sondereigentum zu schaffen oder Sondereigentumseinheiten zu verbinden bzw. zu trennen.

2.) Bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum

Bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum bedürfen der Zustimmung aller Miteigentümer. Die Zustimmung einzelner Miteigentümer ist nicht erforderlich, wenn diese durch die bauliche Veränderung nicht über das bei einem ordnungsgemäßen Zusammenleben hinausgehende Maß beeinträchtigt werden. Miteigentümer, die ihre Zustimmung nicht erteilt haben, sind nicht verpflichtet, sich an den Kosten und Lasten zu beteiligen.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des § 8 Nr. 1 Satz 1 und 2 dieser Gemeinschaftsordnung.

§ 9 Modernisierungen

Modernisierungen sind bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum, die den Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohn- oder Lebensverhältnisse auf Dauer verbessern. Modernisierungen kann die Eigentümergemeinschaft mit der Zustimmung von $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten Wohnungs- oder Teileigentümer beschließen. Die Kosten der Modernisierung werden nach den in § 14 dieser Gemeinschaftsordnung festgelegten Grundsätzen verteilt.

§ 10 Instandhaltung und Instandsetzung

1) Instandhaltung des Gemeinschaftseigentum

Die Eigentümergemeinschaft ist verpflichtet, die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bestandteile des Grundstücks und die Bestandteile des Gebäudes instand zu halten und instand zu setzen, soweit diese nicht im Rahmen der Teilungserklärung einzelnen Sondernutzungsberechtigten ausdrücklich zugewiesen sind.

2) Modernisierende Instandhaltung

Zur Instandhaltung zählen auch die Maßnahmen der so genannten modernisierenden Instandhaltung, also Erneuerungen, die durch den Fortschritt der Technik und der Wohn- und Lebensverhältnisse erforderlich werden, eine Erweiterung und/oder Veränderung des ursprünglichen Zustandes bringen und aus der Sicht eines wirtschaftlichen denkenden und handelnden Wohnungseigentümers, der erprobten technischen Neuerungen gegenüber aufgeschlossen ist, sinnvoll erscheinen.

3) Instandhaltung des Sondereigentums

Jeder Wohnungs- oder Teileigentümer ist verpflichtet, die zu seinem Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht gehörenden Bestandteile auf eigene Kosten so instand zu halten, dass kein Mitglied der Eigentümergemeinschaft oder sonstige Berechtigte über das bei einem ordnungsgemäßen Zusammenleben hinausgehende Maß beeinträchtigt werden.

Jeder Eigentümer ist ferner verpflichtet, nach rechtzeitiger Ankündigung das Betreten der zu seinem Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht gehörenden Räume oder Flächen zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung oder Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums oder eines anderen Sondereigentums erforderlich ist.

Die Ankündigung ist rechtzeitig erfolgt, wenn sie dem betroffenen Wohnungs- oder Teileigentümer mindestens eine Woche vor dem geplanten Termin zugegangen ist.

4) Instandsetzungen bei Glasschäden

Jeder Wohnungs- oder Teileigentümer haftet selbst für Glasschäden an Türen und Fenstern, die sein Sondereigentum nach außen abschließen.

§ 11 Instandhaltungsrückstellung

Wohnungs- oder Teileigentümer sind verpflichtet, eine angemessene Instandhaltungsrückstellung für das Gemeinschaftseigentum anzusammeln. Der Rücklage sind - entsprechend der langfristigen Instandhaltungsplanung (§18 Nr. 7b) - jährlich so hohe Einzahlungen zuzuführen, dass die Kosten der Instandhaltung oder -setzung nach Möglichkeit ohne Erhebung von Sonderumlagen aus der Rücklage bezahlt werden können.

Die Instandhaltungsrückstellung ist mündelsicher und möglichst zinsgünstig anzulegen.

§ 12 Gebrauchsregelungen

Die Wohnungs- oder Teileigentümer können durch Mehrheitsbeschluss eine Hausordnung festlegen, die den ordnungsgemäßen Gebrauch der im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Bestandteile des Grundstücks und des Gebäudes regelt.

§ 13 Erlöse und Nutzungen

1) Jeder Wohnungs- oder Teileigentümer ist berechtigt, einen seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Erlös aus der Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen zu verlangen. (Beispiel: Erlös aus im Gemeinschaftseigentum stehenden Waschmaschinen, Betrieb einer gemeinschaftlichen Sauna gegen Entgelt o.ä.)

Hat ein Wohnungs- oder Teileigentümer die Zustimmung zu einer baulichen Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 WEG verweigert und ist er an den Kosten dieser Maßnahme nicht beteiligt gewesen, kann er keinen Anteil an den Nutzungen aus dieser Maßnahme verlangen. Dies gilt auch für die Rechtsnachfolger (z.B. Käufer, Erben) im Sondereigentum.

§ 14 Kosten und Lasten

1.) Kosten und Lasten des Sondereigentums

Jeder Wohnungs- oder Teileigentümer trägt die Kosten und Lasten selbst, die sein Sondereigentum oder seine Sondernutzungsrechte betreffen.

2.) Kosten und Lasten des Gemeinschaftseigentums

Die Kosten und Lasten des Gemeinschaftseigentums trägt jeder Wohnungs- oder Teileigentümer nach den folgenden Grundsätzen:

Die Kosten für die Erhaltung und die Erneuerung von Bestandteilen des Gemeinschaftseigentums, die sich im Bereich eines Sondereigentums befinden (zum Beispiel Versorgungsleitungen in nicht tragenden Wänden) oder ausschließlich diesem zu dienen bestimmt sind, trägt der jeweilige Wohnungs- oder Teileigentümer, insbesondere die Wohnungseingangstür sowie die Fenster und Rollläden, die die Wohnung/Nutzflächen nach außen abschließen.

a) Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung

Die Kosten für die Heizung und die Warmwasserversorgung werden nach den Grundsätzen der Heizkostenverordnung verteilt. 30% der Kosten werden nach dem Anteil der beheizbaren Wohnfläche/Nutzfläche an der beheizbaren Gesamtwohn- bzw. Gesamtnutzfläche verteilt, 70% der Kosten werden nach dem erfassten Verbrauch umgelegt.

b) Kostenabrechnung nach Verbrauch

Soweit Verbrauchserfassungsgeräte installiert sind, werden die entsprechenden Kosten gemäß dem Verbrauch auf die Wohnungs- oder Teileigentümer umgelegt.

c) Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden als einheitlicher Pauschalbetrag je Wohnungs-/Teileigentum verteilt.

d) Kosten für den Kabelanschluss

Die Kosten für einen Kabelanschluss sowie andere Telekommunikationskosten werden als einheitlicher Pauschalbetrag je Wohnungs-/Teileigentum verteilt.

e) Kosten für die Müllentsorgung

Die Kosten der Müllentsorgung für jedes gewerblich oder freiberuflich genutzte Wohnungs-/Teileigentum trägt jeder Wohnungs- oder Teileigentümer selbst.

Die Kosten der Müllentsorgung für das zu Wohnzwecken genutzte Sondereigentum tragen die Wohnungseigentümer gemäß dem Anteil ihrer Wohnfläche an der Gesamtwohnfläche (ohne die Nutzflächen der gewerblich genutzten Einheiten) *Alternativ*: Die Kosten der Müllentsorgung für das zu Wohnzwecken genutzte Sondereigentum tragen die Wohnungseigentümer gemäß der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, Änderungen der Personenzahl unverzüglich dem Verwalter mitzuteilen.

f) Kostendifferenzierung bei Mehrhauswohnanlagen

Die Kosten und Lasten sind jeweils getrennt für die Gebäude Nr. ... (*bitte Adresse einfügen*) zu ermitteln und jeweils getrennt auf die Wohnungs- oder Teileigentümer dieser Gebäude entsprechend dem jeweiligen Kostenverteilungsschlüssel aufzuteilen. Kosten und Lasten, die nicht eindeutig für eines der Gebäude anfallen, sind von sämtlichen Wohnungs- oder Teileigentümern der Wohnanlage entsprechend ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

g) Sonstige Kosten

Soweit keine gesonderte Regelung getroffen wird, werden die übrigen laufenden Kosten gemäß §16 Abs. 2 WEG nach dem Verhältnis der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile auf die Wohnungs- oder Teileigentümer verteilt.

3.) Erhöhtes Nutzungsentgelt

Gebraucht einer der Wohnungs- oder Teileigentümer oder dessen Mieter das Gemeinschaftseigentum überdurchschnittlich, kann die Eigentümergeinschaft durch einen Beschluss von $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten Miteigentümer ein erhöhtes Nutzungsentgelt festsetzen. Der Beschluss muss den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

4.) Zahlungsbedingungen

Jeder Wohnungs- oder Teileigentümer ist verpflichtet, dem Verwalter eine Einzugsermächtigung für die jeweils fälligen Zahlungen zu erteilen.

§ 15 Versicherungen

Für das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum zusammen sind folgende Versicherungen abzuschließen:

1. eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Wohnungseigentümergeinschaft für das gemeinschaftlichen Eigentum am Grundstück ;
2. eine Feuerversicherung und eine damit verbundene Wohngebäudeversicherung für das Sonder- und das Gemeinschaftseigentum;
3. eine Haftpflichtversicherung für Gewässerschäden, soweit Öltanks zum Gebäude gehören;
4. eine Leitungswasserversicherung;
5. eine Versicherung gegen Elementarschäden, insbesondere gegen Sturm-, Hagel- und Hochwasserschäden. Letztere nur, wenn das Grundstück in einem Hochwasser gefährdeten Bereich liegt.
6. eine Vermögensschadens- und Haftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat in angemessener Höhe.

Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert abzuschließen, die Haftpflichtversicherungen in angemessener Höhe.

Der Verwalter ist grundsätzlich nicht berechtigt, eine oder mehrere der vorstehenden Versicherungen zu kündigen. Eine Kündigung zum Abschluss eines neuen Versicherungsvertrages bedarf der Zustimmung des Verwaltungsbeirates.

Die Eigentümergeinschaft kann durch einen Beschluss von $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten Wohnungs- oder Teileigentümer beschließen, dass eine oder mehrere der in den Ziffern 4 bis 6 genannten Versicherungen ersatzlos gekündigt werden.

§ 16 Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung

1) Wirtschaftsplan

Der Verwalter ist verpflichtet, für jedes Jahr einen Wirtschaftsplan, bestehend aus einem Gesamt- sowie einem Einzelwirtschaftsplan, für jeden Wohnungs- oder Teileigentümer zu erstellen, über den die Eigentümerversammlung mit Stimmenmehrheit beschließt.

Das Wirtschaftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

Der Wirtschaftsplan muss bis spätestens zum 31. März des laufenden Kalenderjahres der Eigentümerversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Eine wiederholte Versäumnis dieser Frist ist ein wichtiger Grund zur Verwalterabberufung im Sinne des §18 Nr. 8 dieser Gemeinschaftsordnung.

Der Gesamtwirtschaftsplan muss enthalten

- die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;
- die jährlichen Beiträge der Wohnungs- oder Teileigentümer zur Instandhaltungsrückstellung gemäß §11 dieser Gemeinschaftsordnung.

Die Einzelwirtschaftspläne müssen die sich aus dem beschlossenen Wirtschaftsplan ergebenden Vorauszahlungen (das so genannte Hausgeld) und sonstige Zahlungspflichten für den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentümer entsprechend der vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel enthalten.

Die Wohnungs- oder Teileigentümer sind verpflichtet, das Hausgeld nach Abruf durch den Verwalter bis spätestens zum dritten Werktag eines Monats zu leisten.

2) Jahresabrechnung

Der Verwalter ist verpflichtet, nach Ablauf eines Wirtschaftsjahres die Jahresabrechnung zu erstellen. Diese ist von der Eigentümerversammlung mit Stimmenmehrheit zu beschließen. Die Jahresabrechnung muss bis spätestens zum 31. März eines Kalenderjahres zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Die Frist kann – auf Antrag des Verwalters - aus sachlichen Gründen vom Beirat bis zum 30. Juni eines Kalenderjahres verlängert werden. Die Jahresabrechnung ist so rechtzeitig vorzulegen, dass den Wohnungs- oder Teileigentümern ein angemessener Zeitraum von vier Wochen verbleibt, um diese vor der beschließenden Eigentümerversammlung überprüfen zu können.

Ein wiederholtes Versäumnis dieser Frist ist ein wichtiger Grund zur Verwalterabberufung im Sinne des §18 Nr. 8 dieser Gemeinschaftsordnung.

Im Rahmen der Jahresabrechnung ist der tatsächliche Bestand der Instandhaltungsrückstellung, gemäß § 11 dieser Gemeinschaftsordnung bestehend aus Anfangs- und Endbestand des Kontos nebst den getätigten Zu- und Abflüssen, gesondert auszuweisen.

Die Wohnungs- oder Teileigentümer sind verpflichtet, die beschlossene Nachzahlung binnen einer Frist von einer Woche nach Abruf durch den Verwalter zu leisten. Gegen Ansprüche auf Hausgeldzahlungen oder Sonderumlagen darf nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Verbindlichkeiten aufgerechnet werden. In gleicher Weise kann mit dem Zurückbehaltungsrecht verfahren werden, soweit seine Ausübung einer Aufrechnung gleichkommt.

Bei Zahlungsverzug sind die rückständigen Hausgeldzahlungen oder Sonderumlagen mit einem Zinssatz von 10 % pro Jahr zu verzinsen. Hinterlegungen oder Zahlungen auf ein Sperrkonto gelten als Zahlungsverzug. (Alternativ: mit 8% über dem Basiszins der Europäischen Zentralbank)

Der Verwalter ist verpflichtet, die sich aus der Jahresabrechnung ergebenden Überschüsse unverzüglich an die jeweiligen Wohnungs- oder Teileigentümer auszuzahlen, eine Verrechnung mit eventuell bestehenden Zahlungsrückständen ist zulässig.

§ 17 Eigentümerversammlung

- (1) Der Verwalter ist verpflichtet, einmal pro Jahr eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Darüber hinaus ist er verpflichtet, eine außerordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen, wenn dies den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht oder von mehr als 25% der Wohnungs- oder Teileigentümer (berechnet nach dem Kopfbzahlprinzip) verlangt wird.
- (2) Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich rechtswidrig, eine Eigentümerversammlung einzuberufen, kann der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates die Eigentümerversammlung einberufen.
- (3) Ist kein Beirat vorhanden oder weigert sich der Vorsitzende pflichtwidrig, eine Eigentümerversammlung einzuberufen, können 25% der Wohnungs- oder Teileigentümer (berechnet nach dem Kopfbzahlprinzip) - unter Angabe des Grundes - eine Eigentümerversammlung einberufen.

- (4) Die Versammlung muss für einen Werktag einberufen werden. Sie darf nicht während der Schulferien des Bundeslandes stattfinden, in dem sich die Wohnanlage befindet und darf nicht vor 17:30 Uhr beginnen, ebenso wenig an Brückentagen zwischen zwei Feiertagen.
- (5) Die Einberufung ist ordnungsgemäß, wenn die Einladung vier Wochen vor dem geplanten Termin den Wohnungs- oder Teileigentümern zugeht.
- (6) Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn Wohnungseigentümer mit mehr als der Hälfte der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile vertreten sind. Ist die Erstversammlung nicht beschlussfähig, hat der Verwalter eine Zweitversammlung mit einer Einladungsfrist von drei Wochen einzuberufen. Die Zweitversammlung ist in jedem Fall beschlussfähig, wenn der Verwalter hierauf in der Einberufung hingewiesen hat.
- (7) Die Wohnungs- oder Teileigentümer können sich in der Versammlung vertreten lassen oder bei berechtigtem Interesse von einem Dritten begleitet werden. Die Vertretung ist nur wirksam, wenn die Vollmacht zu Beginn der Versammlung in Schriftform vorliegt. Die Vollmachten müssen für alle Teilnehmer der Versammlung zur Einsichtnahme ausliegen. Eine Vollmacht kann höchstens für die Dauer eines Kalenderjahres erteilt werden.
- (8) Das Stimmrecht in der Versammlung richtet sich nach den Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Jeder Eigentümer einer Wohnung oder Gewerbeeinheit verfügt über eine Stimme (*Alternativ: Das Stimmrecht richtet sich nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteilen. Eine Stimme entspricht 1/10.000 MEA*).
- (9) Gehört eine Wohnung/Gewerbeeinheit mehreren Personen gemeinschaftlich, können sie das Stimmrecht nur gemeinsam ausüben.
- (10) Gehören einem Eigentümer mehrere Wohnungen oder Gewerbeeinheiten, die zusammen mehr als der Hälfte der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile entsprechen, verringert sich die Zahl der zu diesen Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten gehörenden Stimmrechte um die Hälfte.
- (11) Die Wohnungs- oder Teileigentümer beschließen mit einfacher Mehrheit, wenn dies nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes zulässig und in der Gemeinschaftsordnung nicht anders vereinbart ist.
- (12) Über die Eigentümerversammlung fertigt der Verwalter eine Niederschrift an. (*Alternativ: Für jede Eigentümerversammlung ist ein Protokollführer aus den Reihen der Wohnungs- oder Teileigentümer zu wählen*) Die Niederschrift hat die gefassten Beschlüsse und den wesentlichen Inhalt der Versammlung wiederzugeben. Sie ist vom Versammlungsleiter, sowie dem Protokollführer, einem Wohnungs- oder Teileigentümer und dem Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates zu unterschreiben.
- (13) Die Niederschrift ist binnen einer Frist von zwei Wochen beginnend mit dem Tag der Versammlung bei den Wohnungs- oder Teileigentümern zuzustellen. Ein wiederholtes Versäumnis dieser Frist berechtigt die Eigentümergemeinschaft, den Verwalter aus wichtigem Grund vorzeitig abzurufen.
- (14) Bei Mehrhausanlagen können für jedes Gebäude getrennte Eigentümerversammlungen abgehalten werden, zu denen nur diejenigen Wohnungs- oder Teileigentümer zu laden sind, deren Sondereigentum in diesem Gebäude liegt. Getrennte Eigentümerversammlungen sind dann abzuhalten, wenn Beschlüsse zu fassen sind, die ausschließlich das jeweilige Gebäude betreffen und wenn diese nicht den Interessen der gesamten Wohnungs- oder Teileigentümergemeinschaft widersprechen.

§ 18 Verwalter

Die Erstbestellung eines Verwalters beginnt am Die Bestellung endet am ...

- (1) Die Bestellung und die Abberufung des Verwalters werden mit Stimmenmehrheit in der Eigentümerversammlung beschlossen. Die Bestellung darf für höchstens 3 Jahre erfolgen, eine automatische Verlängerung der Bestellungsfrist ist unzulässig.
- (2) Die Bestellung erfolgt unter der Bedingung, dass der Verwalter für seine Tätigkeit eine angemessene Vermögensschadens- und Haftpflichtversicherung abgeschlossen hat und diese durch pflichtgemäßes Verhalten, insbesondere durch die rechtzeitige Zahlung der Versicherungsprämie, für die Dauer der Bestellung aufrechterhält. Dem Verwaltungsbeirat sind die Versicherungspolice und der jeweilige Zahlungsbeleg vorzulegen.
- (3) Eine erneute Bestellung durch ausdrücklichen Beschluss der Eigentümerversammlung ist zulässig. Der Beschluss zur erneuten Bestellung darf frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellungsfrist gefasst werden.

- (4) Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus §§ 27 und 28 WEG sowie aus den Vorschriften dieser Gemeinschaftsordnung.
- (5) Der Verwalter ist verpflichtet, für die Eigentümergemeinschaft sowohl ein Konto für die Einnahmen und Ausgaben der laufenden Verwaltung als auch ein Konto für die Instandhaltungsrückstellung gemäß § 11 dieser Gemeinschaftsordnung einzurichten. Die Konten müssen als Fremdkonten auf den Namen „WEG“ (Bitte Adresse der Eigentümergemeinschaft einfügen) geführt werden. Die Kontovollmacht für das Rücklagenkonto ist gegenüber der kontoführenden Bank oder Sparkasse so zu beschränken, dass für Verfügungen, die über ...Euro (*Alternativ: über monatlich ... Euro*) hinausgehen, die Zweitunterschrift eines Mitgliedes des Verwaltungsbeirates erforderlich ist.
- (6) Die Wohnungs- oder Teileigentümer sind verpflichtet,
 - a. mit dem Verwalter einen schriftlichen Vertrag zu schließen;
 - b. dem Verwalter auf Verlangen eine Vollmachtsurkunde zu erteilen, aus welcher der Umfang seiner Vertretungsmacht hervorgeht;
 - c. im Veräußerungsfall den Erwerber des jeweiligen Wohnungs-/Teileigentums zu verpflichten, in den Verwaltervertrag einzutreten.
- (7) Über die Vorschriften des § 27 Abs. 1 und 2 WEG hinaus obliegen dem Verwalter weitere Pflichten:
 - a. Der Verwalter hat für den Fall der Veräußerung einer Wohnung oder eines Teileigentums eventuell bestehende Rückstände zu prüfen. Er hat diese dem Notar, der die Veräußerung beurkundet, anzuzeigen und die Zahlung des abgetretenen Verkaufserlöses an die Wohnungs-/ Teileigentümergemeinschaft zu verlangen.
 - b. Der Verwalter ist verpflichtet, eine langfristige Instandhaltungsplanung vorzunehmen. Er ist verpflichtet, hierzu bis spätestens zum 31. März jeden Kalenderjahres (*Alternativ: mindestens einmal pro Kalenderjahr*) zusammen mit dem Verwaltungsbeirat die Wohnanlage zu begehen, den voraussichtlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf festzustellen und schriftlich zu protokollieren. Die Kosten der in den nächsten 5 Jahren voraussichtlich anfallenden Instandhaltungsarbeiten sind zusammen mit dem Verwaltungsbeirat im Wege einer Kostenschätzung zu ermitteln und der Instandhaltungs- und Finanzplanung - insbesondere auch der Planung der Instandhaltungsrückstellung gemäß § 11 dieser Gemeinschaftsordnung - zugrunde zu legen.
 - c. Der Verwalter ist verpflichtet, den Wohnungs- oder Teileigentümern jederzeit und umfassend Auskunft über die Angelegenheiten der laufenden Verwaltung zu erteilen.
 - d. Die Protokolle der Eigentümerversammlungen sind fortlaufend zu nummerieren.

Ist die Bestellung wirksam, ist eine Abberufung des Verwalters ausgeschlossen, es sei denn, es liegt ein wichtiger Grund vor.

§ 19 Verwaltungsbeirat

Die Eigentümergemeinschaft bestellt einen Verwaltungsbeirat gemäß § 29 WEG durch Mehrheitsbeschluss in der Eigentümerversammlung und legt die Anzahl der Beisitzer fest. Die Eigentümerversammlung wählt den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates und die Beisitzer. Die Wahl zum Verwaltungsbeirat ist auf drei Jahre befristet, die Wiederwahl möglich. (*Alternativ: Die Wahl zum Verwaltungsbeirat erfolgt unbefristet.*)

Mögliche Ergänzung: Die Beiräte erhalten für Ihre Tätigkeit eine pauschale Aufwandsentschädigung von € ... (*Alternativ: Die Gemeinschaft erstattet den Beiräten die im Zusammenhang mit dieser Tätigkeit entstandenen Kosten gegen Nachweis.*)

Der Verwaltungsbeirat schuldet die Wahrnehmung seiner Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes.

Der Verwaltungsbeirat hat Anspruch auf Entlastung, wenn seine Amtsführung den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Der Verwaltungsbeirat hat einen Anspruch auf den Abschluss und die Fortführung einer Vermögensschadens- und Haftpflichtversicherung für seine Tätigkeit.

Die Eigentümergemeinschaft kann dem Verwaltungsbeirat für den Fall, dass kein Verwalter vorhanden oder der Verwalter an der Ausführung seiner Pflichten gehindert ist, eine Vollmacht für die Bankkonten der Gemeinschaft erteilen. Die Mitglieder des Verwaltungsbeirates sind nicht einzelverfügungsberechtigt.